



PERIODO LEGISLATIVO 2026-2030

LEGISLATURA 374

Modifica la ley N° 19.281 a fin de proteger los derechos del arrendatario promitente comprador en el caso que indica

SESIÓN N°

72

FECHA

29-09-2026

☒ PRIMER TRÁMITE CONST.  
☐ SEGUNDO TRÁMITE CONST. (S)

DESTINACIÓN

☐ 01.- AGRICULTURA, SILVICULTURA Y DESARROLLO RURAL  
☐ 02.- DEFENSA NACIONAL  
☐ 03.- ECONOMÍA, FOMENTO; MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y TURISMO  
☐ 04.- EDUCACIÓN  
☐ 05.- HACIENDA  
☐ 06.- GOBIERNO INTERIOR, NACIONALIDAD, CIUDADANÍA Y REGIONALIZACIÓN  
☐ 07.- CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN, JUSTICIA Y REGLAMENTO  
☐ 08.- MINERÍA Y ENERGÍA  
☐ 09.- OBRAS PÚBLICAS  
☐ 10.- RELACIONES EXTERIORES, ASUNTOS INTERPARLAMENTARIOS E INTEGRACIÓN LATINOAMERICANA  
☐ 11.- SALUD  
☐ 12.- MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
☐ 13.- TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL  
☒ 14.- VIVIENDA, DESARROLLO URBANO  
☐ 15.- TRANSPORTES Y TELECOMUNICACIONES  
☐ 16.- RÉGIMEN INTERNO Y ADMINISTRACIÓN  
☐ 17.- DERECHOS HUMANOS Y PUEBLOS ORIGINARIOS  
☐ 18.- LA FAMILIA

☐ 19.- CIENCIAS Y TECNOLOGÍA  
☐ 20.- BIENES NACIONALES  
☐ 21.- PESCA, ACUICULTURA E INTERESES MARÍTIMOS  
☐ 22.- DE EMERGENCIA, DESASTRES Y BOMBEROS  
☐ 24.- CULTURA, ARTES Y COMUNICACIONES  
☐ 25.- SEGURIDAD CIUDADANA  
☐ 27.- ZONAS EXTREMAS Y ANTÁRTICA CHILENA  
☐ 29.- DEPORTES Y RECREACIÓN  
☐ 31.- DESARROLLO SOCIAL, SUPERACIÓN DE LA POBREZA Y PLANIFICACIÓN  
☐ 33.- RECURSOS HÍDRICOS Y DESERTIFICACIÓN  
☐ 34.- MUJERES Y EQUIDAD DE GÉNERO  
  
☐ COMISIÓN DE HACIENDA, EN LO PERTINENTE.  
☐ COMISIÓN MIXTA.  
☐ COMISIÓN ESPECIAL MIXTA DE PRESUPUESTOS.  
☐ EXCMA. CORTE SUPREMA, EN LO PERTINENTE.  
☐ OTRA:



## PROYECTO DE LEY PARA PROTEGER A LAS FAMILIAS E IMPEDIR DESALOJOS Y TÉRMINOS DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN CASO DE EXISTIR TASA DE INTERÉS USURERA, EN CONTEXTOS DE LEASING Y LEASEBACK HABITACIONAL

### I. ANTECEDENTES

Durante más de una década se han denunciado operaciones de financiamiento inmobiliario estructuradas mediante **contratos de leasing o arrendamiento con promesa de compraventa, y contratos de leaseback** que habrían permitido el **otorgamiento de créditos garantizados con viviendas familiares; ambos bajo condiciones que excederían los límites establecidos por la legislación sobre operaciones de crédito de dinero**. Esta situación ha afectado a miles de familias, exponiéndolas a un progresivo deterioro de su situación financiera y, en numerosos casos, a la pérdida de sus hogares.

Según los antecedentes recopilados, diversas personas suscribieron contratos de financiamiento de largo plazo, en algunos casos de hasta veinte años, garantizados mediante la transferencia de la propiedad del inmueble a la entidad financiadora y su posterior restitución condicionada al cumplimiento íntegro de las obligaciones pactadas. Estas operaciones fueron ofrecidas como mecanismos amparados en la Ley N° 19.281, artículo 25, que regula el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa y los contratos sobre viviendas de las cuales sean propietarios y que sean vendidas a una sociedad inmobiliaria.

En este contexto, se ha cuestionado que las tasas implícitas en dichas operaciones **han excedido el interés máximo convencional** establecido en la Ley N° 18.010, alcanzando en algunos casos porcentajes significativamente superiores a los permitidos por la normativa vigente. El ordenamiento jurídico chileno prohíbe el pacto de intereses que excedan el límite legal permitido, práctica calificada de hecho, como usura que atenta contra el orden público económico. Según lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley N.° 18.010, no puede estipularse un interés que exceda el interés máximo convencional, el cual se define generalmente como el interés corriente aumentado en un 50%.



El problema de estos casos, no es el tipo de contrato del que se trata, sino de la tasa de interés usurera, en que, independiente de que las personas hayan contratado leasing o leaseback habitacional, el contrato se vuelve impagable. Esto aunque al inicio del contrato se haya hecho una evaluación comercial legítima; como es a largo plazo, los sueldos estén en pesos y las cuotas están en UF, termina ocurriendo que esa tasa es mucho más alta de la que debiera ser, y los aportes mensuales crecen a un ritmo en que los sueldos se vuelven al final del día insuficientes.

Y no estamos hablando de pocos contratos, no se trata de situaciones aisladas, sino de una **práctica que ha tenido un impacto relevante y sostenido en el tiempo**: El 31 de agosto de 2023, un grupo de 41 familias afectadas interpuso una querrela criminal en contra de las empresas involucradas, causa que fue tramitada bajo el RUC N° 2110026121-6. En este contexto, se le solicitó a Ernesto Livacic, economista de la Universidad de Chile, un informe técnico respecto del arriendo de viviendas con promesa de compraventa y la tasa máxima convencional. En el informe, el economista señala que los *“a octubre de 2021, los contratos vigentes de leasing habitacional con subsidio son 38.191 (...)”* y *“la cantidad de contratos de leasing habitacional sin subsidio será de 14.332 (...) lo que lleva a estimar un total de 52.513 operaciones de leasing habitacional otorgadas entre 2002 y 2021”*, es decir, **estamos frente a una situación que afecta a más de 50.000 personas**, exponiéndolas al deterioro de su situación financiera, e incluso, a la pérdida de sus hogares.

Los antecedentes indican que las empresas San Sebastián Inmobiliaria S.A, Servihabit S.A, y Afianza SPA habrían aplicado tasas de interés de hasta 13,59%, duplicando el máximo convencional. Según un peritaje privado, el Informe Financiero Contable de Daniel Díaz Reyes, Contador Auditor, que buscaba determinar la tasa de interés en contratos de arriendo con promesa de compraventa, correspondientes a los contratos sobre los que versan los hechos 01 al 42 relatados en la misma causa mencionada en el párrafo anterior (RUC 2110026121-6); se demostró que en general las tasas de estos contratos están alrededor del 12%. A continuación se muestra un extracto del informe.

| Numeración           | 19      | 20      | 21      | 22      | 23      | 24      |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Arrendatario         |         |         |         |         |         |         |
| Rut                  |         |         |         |         |         |         |
| Monto a financiar UF | 703     | 639     | 629,6   | 1.240   | 411     | 967     |
| Tasa                 | 11,60%  | 11,64%  | 11,78%  | 10,95%  | 13,59%  | 11,42%  |
| Valor cuota UF       | 7,2685  | 6,6225  | 7,9626  | 12,3267 | 6,8643  | 10,9076 |
| Cuotas               | 240     | 240     | 144     | 240     | 96      | 180     |
| Tasa interés mensual | 0,9188% | 0,9218% | 0,9323% | 0,8697% | 1,0675% | 0,9052% |
| Tasa interés anual   | 11,60%  | 11,64%  | 11,78%  | 10,95%  | 13,59%  | 11,42%  |
| Diferencia           | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |



Respecto del caso N°23 (columna 23), destacado en la foto anterior, su tasa máxima convencional es de 7,02% anual, casi 2 veces menor a la tasa que tiene ahora de 13,59%. Esto según el Certificado 11/2013, que determina interés corriente.

Por consiguiente, pretender el cobro con tasas que duplican el máximo, constituye una situación impresentable; más aún, si luego las empresas utilizan como justificación el incumplimiento del pago de las familias, para terminar el contrato o para desalojarlas de sus viviendas, si ellas no lo han hecho porque el cobro es derechamente abusivo e improcedente. Como resultado, **muchas familias han perdido su vivienda, o continúan enfrentando el riesgo de perderla.**

Es por ello, que es necesario modificar la regulación, para proteger a las miles de familias. No debe poder terminarse el contrato de arrendamiento, en caso de que la tasa de interés del contrato o su tabla de desarrollo excedan la tasa máxima convencional; ya que el problema de fondo no es el incumplimiento en el pago, sino que la tasa de interés está siendo abusiva y desproporcionada con el paso del tiempo. Esto, obligará a las empresas a reformular los contratos a una tasa de interés que respete la legalidad.

## **II. IDEA MATRIZ**

El objetivo del proyecto de ley consiste en resguardar a las familias que utilizan el sistema de arrendamiento de leasing y leaseback, impidiendo el término de los contratos y la ejecución de desalojos cuando se acredite que las tasas de interés aplicadas exceden la Tasa Máxima Convencional.

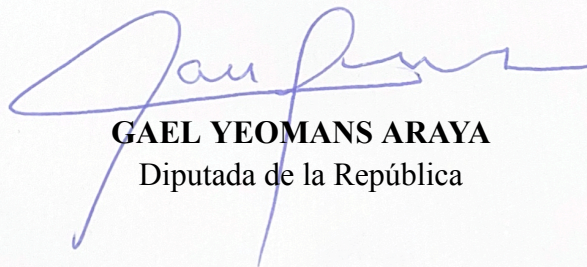
## **III. PROYECTO DE LEY**

**Artículo único: Introdúzcanse las siguientes modificaciones a la Ley N.º 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa:**

- 1. Al artículo 40, agregar un nuevo inciso 2, a continuación del primer inciso, del siguiente tenor:**

“El arrendador no podrá solicitar la designación de árbitro, ni la terminación del contrato en el arbitraje, y tampoco el cumplimiento de la sentencia arbitral, cuando la tasa de interés del contrato o su tabla de desarrollo excedan la tasa máxima convencional al momento de la suscripción. Para estos efectos, si la tasa de interés explícita difiere de la tasa de interés implícita, se estará a esta última.”





**GAEL YEOMANS ARAYA**  
Diputada de la República



  
FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. GAEL YEOMANS A.

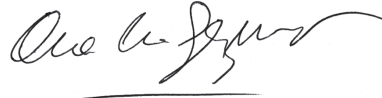
  
FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. HECTOR ULLOA A.

  
FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. JAVIER MUNOZ R.

  
FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. EMILIA NUYADO A.

  
FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. TATIANA URRUTIA H.

  
FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. JORGE DIAZ I.

  
FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. ANA MARIA GAZMURI V.

  
FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. GUSTAVO GATICA V.

